

Biberbach

Ευρύχωρο ακίνητο στο Biberbach για όνειρα, γενιές και οράματα ζωής

Αριθμός ακινήτου: 25122113



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 960.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 303 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 10 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.162 m²

Αριθμός ακινήτου: 25122113 - 86485 Biberbach

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25122113 - 86485 Biberbach

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25122113	Τιμή αγοράς	960.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 303 m ²	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Δωμάτια	10	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	5	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 47 m ²
τουαλέτα	3	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1961		
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25122113 - 86485 Biberbach

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	299.00 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	18.03.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1961

Αριθμός ακινήτου: 25122113 - 86485 Biberbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25122113 - 86485 Biberbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25122113 - 86485 Biberbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25122113 - 86485 Biberbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25122113 - 86485 Biberbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25122113 - 86485 Biberbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25122113 - 86485 Biberbach

Το ακίνητο



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital

**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Augsburg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Αριθμός ακινήτου: 25122113 - 86485 Biberbach

Το ακίνητο



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Αριθμός ακινήτου: 25122113 - 86485 Biberbach

Μια πρώτη εντύπωση

Ορισμένα ακίνητα είναι κάτι περισσότερο από απλοί τέσσερις τοίχοι – αντιπροσωπεύουν έναν τρόπο ζωής, έναν τόπο γεμάτο δυνατότητες και ένα θεμέλιο για τις επόμενες γενιές. Αυτή η εξαιρετική μονοκατοικία ή διώροφη κατοικία με επιπλέον εμπορικό χώρο, χτισμένη το 1961, είναι πολύ περισσότερο από ένα απλό σπίτι – είναι ένας τόπος γεμάτος δυνατότητες. Βρίσκεται σε ένα ευρύχωρο οικόπεδο 1.162 τ.μ., το ακίνητο προσφέρει γενναιόδωρο χώρο διαβίωσης και ωφέλιμο χώρο, με ευέλικτη διαρρύθμιση δωματίων, ξεχωριστές εισόδους και έναν ειδικό κήπο. Είτε ως κατοικία πολλαπλών γενεών, συνδυασμός χώρου διαβίωσης και εργασίας, είτε ως ελκυστικό επενδυτικό ακίνητο, αυτό το σπίτι προσφέρει πληθώρα δυνατοτήτων. Το ισόγειο προσφέρει μια ευχάριστη ατμόσφαιρα με φωτεινά, φιλόξενα δωμάτια, κουζίνα και μπάνιο με φυσικό φως. Συμπληρώνεται από έναν εμπορικό χώρο με δική του είσοδο, καθιστώντας το ιδανικό για γραφείο, ιατρείο, στούντιο ή ως επιπλέον μονάδα. Στον επάνω όροφο, ξεδιπλώνεται ένας ευρύχωρος χώρος καθιστικού, που περιλαμβάνει πολλά δωμάτια, μια κουζίνα και ένα ακόμη μπάνιο. Από εδώ, υπάρχει άμεση πρόσβαση στον επαγγελματικό χώρο στο ισόγειο – ιδανικό για ελεύθερους επαγγελματίες ή για όσους επιθυμούν να συνδυάσουν οικογένεια και καριέρα. Η ανακαινισμένη σοφίτα ολοκληρώνει την προσφορά: η ανοιχτή κάτοψη, το ιδιωτικό μπάνιο και η υπάρχουσα σύνδεση με την κουζίνα καθιστούν αυτό το επίπεδο ένα αυτόνομο διαμέρισμα ή ένα εμπνευσμένο καταφύγιο για τα αναπτυσσόμενα μέλη της οικογένειας. Μια προσεγμένη λεπτομέρεια είναι η ξεχωριστή σκάλα, που παρέχει ατομική πρόσβαση σε κάθε μονάδα. Αυτό καθιστά το ακίνητο κατάλληλο για διαβίωση πολλών γενεών, καθώς και για επενδυτές που επιθυμούν να δημιουργήσουν τρεις ξεχωριστές μονάδες διαβίωσης. Όλα τα δωμάτια είναι πλημμυρισμένα από φως, φιλόξενα και προσφέρουν μεγάλη ευελιξία σχεδιασμού. Οι εκτεταμένοι χώροι με έναν καλοδιατηρημένο κήπο είναι ιδιαίτερα αξιολογούμενοι – ένα καταφύγιο που συνδυάζει χαλάρωση, φύση και

χώρο αναψυχής. Δύο γκαράζ και επιπλέον θέσεις στάθμευσης ενισχύουν περαιτέρω την άνεση. Η τοποθεσία στο Biberbach συνδυάζει τα καλύτερα και των δύο κόσμων: γαλήνια διαβίωση περιτριγυρισμένη από τη φύση με εξαιρετικές συνδέσεις με τις γύρω πόλεις. Αυτό το ακίνητο είναι ένα σπίτι με χαρακτήρα και μέλλον – ιδανικό για οικογένειες, αυτοαπασχολούμενους και επενδυτές που αναζητούν κάτι ξεχωριστό.

Αριθμός ακινήτου: 25122113 - 86485 Biberbach

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- private Bürofläche, ca. 47 m²
- drei vollständig getrennte Wohneinheiten mit separaten Zugängen
- auf jeder Wohnebene ein voll ausgestattetes Badezimmer
- voll unterkellert mit zusätzlichem Hobbyraum
- überdachte Balkone
- Terrasse
- großzügiger Garten
- zwei Garagenstellplätze

Αριθμός ακινήτου: 25122113 - 86485 Biberbach

Όλα για την τοποθεσία

Die Gemeinde Biberbach liegt im schwäbischen Landkreis Augsburg, eingebettet zwischen Augsburg und Donauwörth. Mit rund 3.500 Einwohnern bietet der Ort eine naturnahe, ruhige Wohnlage und überzeugt zugleich durch eine gute Verkehrsanbindung in die umliegenden Städte.

Durch die Nähe zur Bundesstraße B2 ist Augsburg in etwa 20 Fahrminuten erreichbar, Donauwörth in ca. 25 Minuten. Die Autobahn A8 (München–Stuttgart) erreicht man über die Anschlussstelle Adelsried oder Augsburg–West ebenfalls in kurzer Fahrzeit. Damit ist Biberbach auch für Berufspendler eine attraktive Wohnlage.

Biberbach verfügt über eine solide Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie ärztlicher Versorgung. Weiterführende Schulen sowie ein breiteres Angebot an Geschäften, Gastronomie und Kultur finden sich in den umliegenden Städten wie Meitingen, Gersthofen oder Augsburg.

Die Kombination aus idyllischer, ländlicher Umgebung und guter Anbindung macht Biberbach zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Paare und Naturliebhaber.

Αριθμός ακινήτου: 25122113 - 86485 Biberbach

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 299.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Αριθμός ακινήτου: 25122113 - 86485 Biberbach

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com